



Firmado digitalmente  
por

Fecha: [REDACTED]  
16:38:18 +01'00'

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE [REDACTED]

### SENTENCIA Nº 512/24

En [REDACTED] a [REDACTED] de [REDACTED]

Vistos por mí, [REDACTED] Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº Dos de [REDACTED], los presentes autos de Juicio Ordinario nº 1683/2021 seguidos a instancia de [REDACTED] y representada por el Procurador Sr. [REDACTED] y con Letrado [REDACTED], contra [REDACTED] representada por el Procurador D. [REDACTED] y asistida por el Letrado D. [REDACTED], sobre declaración de nulidad de condición general de la contratación, y en consideración a los siguientes,

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador Sr. [REDACTED] en la representación indicada, se presentó en fecha [REDACTED], demanda de juicio ordinario, que por turno de especialidad correspondió a este Juzgado, contra la entidad [REDACTED]. Tras alegar los fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, interesó en el suplico de la demanda que se dictara sentencia por la que se :

1.- Declare la nulidad, PARA EL CASO DE LA CLÁUSULA DE GASTOS, NULIDAD PARCIAL, EN LOS APARTADOS CORRESPONDIENTES, por tener el carácter de cláusulas abusivas y/o por falta de transparencia, de las siguientes Condiciones Generales de la Contratación inserta en la escritura de préstamo y constitución de hipoteca de fecha [REDACTED], la de ampliación de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] y la de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] que recae sobre su la vivienda de mis mandantes sita en [REDACTED].

Subsidiariamente, para el caso de que no entre a valorar si es abusiva la citada cláusula, declare la nulidad de la misma por error en el consentimiento, no habiendo prestado los demandantes un consentimiento válido, por haber actuado la demandada con abuso de



Es copia auténtica de documento electrónico

Código:	[REDACTED]	Fecha:	[REDACTED]
Firmado Por	[REDACTED]		
[REDACTED] de verificación	[REDACTED]	Página	1/25

derecho y sin cumplimiento de la normativa bancaria y/o por quiebra de la buena fe contractual.

## 1.-) CLÁUSULA SUELO.

A.-) Sobre la escritura de préstamo y constitución de hipoteca de fecha [REDACTED] al protocolo 3.321 del Notario D. [REDACTED] (folio 15). 62  
“TERCERA BIS.- a) Tipo de referencia. b) (In fine) Tanto en el supuesto de que se aplique el tipo de referencia, EURIBOR a un año, definido en el apartado a) o los índices sustitutivos previstos en este epígrafe, se pacta expresamente que el interés resultante no podrá superar el 13 POR CIENTO nominal anual ni ser inferior al 3,50 POR CIENTO nominal anual.”

B.-) Sobre la escritura de ampliación de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] al protocolo 1.403 del Notario D. [REDACTED] (folio [REDACTED]). En esta escritura se mantiene en vigor la cláusula suelo del 3,50% en virtud de la cláusula Octava que recoge: “OCTAVO.- NOVACION MODIFICATIVA.- Permanecen en vigor, sin otras modificaciones que las pactadas en la presente escritura, el resto del contrato del contrato de préstamo con garantía hipotecaria formalizado en la Escritura otorgada el día [REDACTED] autorizada por el Notario de [REDACTED] don [REDACTED] anteriormente citada, referenciada en el expositivo de la presente.

C.-) Sobre la escritura de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] al protocolo 1.789 del Notario D. [REDACTED].  
“TERCERO.- TIPO DE INTERÉS MÍNIMO.- Se pacta expresamente que en ningún caso los intereses serán inferiores al 4,00% sin establecer limitaciones al alza.”

## 2.-) CLÁUSULA DE GASTOS.

A.-) Sobre la escritura de préstamo y constitución de hipoteca de fecha [REDACTED] al protocolo 3.321 del Notario D. [REDACTED] (folio 17). 63  
“QUINTA.- Serán de cuenta exclusiva del prestatario: 1.- Los gastos de tasación del Inmueble. 2.- Los aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca. 3.- Los impuestos y contribuciones de toda especie que en cualquier tiempo y forma graven este contrato, la constitución de la hipoteca y su cancelación, en su caso, y la formalización de tales actos. 4.- Los gastos de tramitación de las escrituras ante el Registro de la Propiedad y la Oficina liquidadora del impuesto y los notariales, incluidos los de expedición de copia para la [REDACTED]. 5.- Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado, así como del seguro de daños e incendio de mismo. 6.- Los gastos judiciales y extrajudiciales o de otra naturaleza derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago, ya sean



Código:	[REDACTED]	Fecha:	[REDACTED]	
Firmado Por	[REDACTED]			
[REDACTED] de verificación	[REDACTED]	Página:	2/25	



mis patrocinados.

4.- Devolución de cantidades:

I.- Sobre la cláusula suelo:

Condene a la entidad demandada al pago de la cantidad de DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SIETE EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (18.807,90 euros) por lo abonado de más en relación a la aplicación del límite a la variación del tipo de interés desde la fecha de firma del préstamo inicial y sus modificaciones con su particularidades desglosadas en el informe pericial de la economista Dña. [REDACTED] hasta su cese en la aplicación. Dicha cuantía debe desglosarse en las siguientes partidas: 15.109,37.- euros de diferencia de intereses remuneratorios y 4.698,53.-euros por los intereses legales de referida cantidad hasta fecha de cierre del informe el [REDACTED] [REDACTED] pero que se deberá ir incrementado hasta fecha efectiva de sentencia, conforme a lo dispuesto en el art. 1303 del Código Civil así como lo recogido en el art. 1307 Cc debiendo restituirse los frutos percibidos y el valor que tenía la cosa cuando se perdió, con los intereses desde la misma fecha, y posteriormente los del art 576 LEC hasta su pago.

II.- Sobre la cláusula de gastos a cargo de la parte prestataria.

Condene a la entidad demandada a la devolución de las cantidades indebidamente abonadas como resultado de la aplicación de la cláusula de gastos en su totalidad, más el correspondiente interés legal, conforme a lo dispuesto en el art. 1303 del Código Civil, desde cada pago, así como los recogidos en el art. 1307 Cc debiendo restituirse los frutos percibidos y el valor que tenía la cosa cuando se perdió, con los intereses desde la misma fecha y los del art. 576 desde la fecha de la sentencia. En particular mis mandantes por estos conceptos han abonado:

a) Sobre la escritura de préstamo y constitución de hipoteca de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] protocolo 3.321 del Notario D. [REDACTED] 66 - Minuta de Notaría: 486,31 x 50%: 243,15 .- euros. - Factura de Registro: 152,28.- euros. - Factura Gestoría: 153,38.- euros. SUBTOTAL a): 548,81.- EUROS.

b) Sobre la escritura de ampliación de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] protocolo 1.403 del Notario D. [REDACTED] - Minuta de Notaría: 389,05 x 50%: 194,52.- euros. - Factura de Registro: 278,86.- euros. - Factura Gestoría: 201,84.- euros. SUBTOTAL b): 675,22.- EUROS.

c) Sobre la escritura de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] protocolo 1.789 del Notario D. [REDACTED] - Minuta de Notaría: 165,35 x 50%: 81,67.- euros. - Factura de Registro: 48,08.- euros. - Factura Gestoría: 141,52.- euros. SUBTOTAL c): 271,27.- EUROS.



Código:	[REDACTED]	Fecha:	[REDACTED]	
Firmado Por:	[REDACTED]			
[REDACTED] de verificación:	[REDACTED]	Página:	4/25	

TOTAL POR ESTAS PARTIDAS: 1.495,30.- EUROS.

II.-Sobre la cláusula de comisión de apertura del préstamo.

Condene a la entidad demandada a la devolución de las cantidades indebidamente abonadas como resultado de la aplicación de la cláusula de comisión de apertura y la de cancelación anticipada, más el correspondiente interés legal, conforme a lo dispuesto en el art. 1303 del Código Civil, desde cada pago, así como los recogidos en el art. 1307 Cc debiendo restituirse los frutos percibidos y el valor que tenía la cosa cuando se perdió, con los intereses desde la misma fecha y los del art. 576 desde la fecha de la sentencia. En particular mis mandantes por estos conceptos han abonado:

a) Sobre la escritura de préstamo y constitución de hipoteca de fecha [REDACTED] [REDACTED] protocolo 3.321 del Notario D. [REDACTED]. Por este concepto a mi mandante le fue impuesto un pago de 1.275.- euros. SUBTOTAL a): 1.275.- EUROS.

b) Sobre la escritura de ampliación de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] [REDACTED] protocolo 1.403 del Notario D. [REDACTED]. 1,25% sobre el capital ampliado de 160.000.- euros= 2.000.- euros. Por este concepto a mi mandante le fue impuesto un pago de 2.000.- euros. ; SUBTOTAL b): 2.000.- EUROS.

c) Sobre la escritura de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] protocolo 1.789 del Notario D. [REDACTED]. Por este concepto a mi mandante le fue impuesto un pago de 289,87.- euros consistente en el 0,10% sobre el principal pendiente de amortización a fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Según cuadro de amortización a [REDACTED] capital pendiente 289.872,95.- euros x 0,10%=289,87.- euros). SUBTOTAL c): 289,87.- EUROS.

TOTAL POR ESTAS PARTIDAS: 3.564,87.- EUROS.

5.- Condene en costas a la parte demandada, con expresa imposición.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda mediante y emplazada en forma la demandada, ésta compareció y contestó a la demanda dentro del plazo de veinte días oponiéndose a lo peticionado por la parte actora en los términos que constan en autos.

**TERCERO.-** Citadas las partes a la celebración de Audiencia Previa esta tuvo lugar en fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la cual las partes se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y contestación, se posicionaron sobre los documentos aportados y se fijaron los hechos objeto de debate. Recibido el proceso a prueba, la parte actora propuso la documental aportada, y la parte demandada la documental.



Código:	[REDACTED]	Fecha:	[REDACTED]
Firmado Por	[REDACTED]		
[REDACTED] de verificación	[REDACTED]	Página	5/25

Admitida la prueba, se formularon por las partes sus conclusiones finales, quedando los autos conclusos para sentencia.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**– Se ejercita por la parte actora en su demanda acción declarativa de nulidad de diversas cláusulas incluidas en tres contratos de préstamo hipotecario , ampliación y novación suscrito por la parte actora, alegando que la redacción e inclusión de dichas cláusulas no cumple los requisitos exigidos por la normativa protectora de consumidores, ni la jurisprudencia del Tribunal Supremo. La parte demandada alega que la cláusula de limitación de interés pactada cumple con los requisitos de inclusión, claridad y transparencia exigidos y que hubo información previa y suficientes, así como negociación sobre su contenido y alcance aduciendo a´si mismo la existencia de una acuerdo de fecha [REDACTED] por le que se modificaban las condiciones y se renunciaba a reclamar . Se opone igualmente a la petición de nulidad de la cláusula de de la cláusula de gastos, y comisión de apertura en las tres escrituras

Partiendo de los hechos que han quedado acreditados, son los siguientes:

Constituye un hecho admitido y acreditado documentalmente que el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en [REDACTED], ante el Notario del Ilustre Colegio de [REDACTED] D. [REDACTED] [REDACTED], al número 3.321 de su protocolo, D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED] formalizaron Escritura de préstamo hipotecario con la presencia de D. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en nombre y representación de la entidad bancaria [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Siendo sus condiciones esenciales

Importe: 170.000.– euros.

Plazo amortización: 300 cuotas mensuales (25 años).

Tipo de interés fijo: 3,00% durante 12 meses.

Tipo de referencia y diferencial: EURIBOR + 0,75%.

Límite mínimo del interés variable del 3,50%.

Se atribuyen todos los gastos de formalización a la parte prestataria.

Comisión de apertura de 1.275.– euros.

En fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED], ante el Notario del Ilustre Colegio de [REDACTED] D. [REDACTED] [REDACTED], al número 1.403 de su protocolo, los demandantes una parte, y de otra D. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en representación de la entidad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] firmaron escritura de ampliación de préstamo con garantía hipotecaria



Código:	[REDACTED]	Fecha	[REDACTED]	
Firmado Por	[REDACTED]			
Código de verificación	[REDACTED]	Página	6/25	

- Se amplió el principal del préstamo en 160.000.- euros quedando fijado en 330.000.- euros.

Se modificó el plazo de amortización quedando fijado en 420 cuotas desde la firma de las escrituras.

El tipo de interés aplicable quedó fijado en EURIBOR más diferencial del 0,75%.

El resto de condiciones quedaron sin modificar en función a la Cláusula Octava de la escritura.

Se atribuyen todos los gastos de formalización a la parte prestataria.

Comisión de apertura del 1,25% sobre el importe de la ampliación solicitada

Con fecha ■■■■■ en ■■■■■ ante el Notario del Ilustre Colegio de ■■■■■ D. ■■■■■, al número 1.789 de su protocolo, los actores de

una parte, y de otra D. ■■■■■, en representación de la entidad ■■■■■

firmaron escritura de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria.

Las condiciones del préstamo

Modificación del tipo de interés aplicable quedando fijado en un fijo del 4,25% durante el primer año tras la firma de la escritura y posteriormente variable referenciado a EURIBOR más diferencial del 1,14% (con las bonificaciones sobre el diferencial por contratación de otros productos bancarios quedó fijado en 0,49%)

Se aumentó el tipo de interés mínimo aplicable del 3,5% al 4%.

Todos los gastos de formalización se atribuyen a la parte prestataria.

Comisión de apertura del 0,10% sobre capital pendiente a fecha de firma de escritura de novación a ■■■■■

Con fecha ■■■■■ se suscribe documento privado de novación de condiciones de su préstamo consistente en la reducción del tipo de interés mínimo del 4% al 2% durante un máximo de 36 meses para volver a las condiciones pactadas sin suelo y se renuncia a reclamar

El ■■■■■ el préstamo se amortiza anticipadamente en su totalidad.

**SEGUNDO.-** Entrando en el examen de la pretensión de nulidad la limitación mínima del interés, y como han admitido ambas partes al fijar los hechos controvertidos en la audiencia previa, es aplicable al caso la doctrina consolidada por el Tribunal Supremo desde su sentencia de fecha ■■■■■ auto aclaratorio de fecha ■■■■■ ratificada por otras posteriores, como la de ■■■■■. Igualmente la parte demandada admite la aplicación de dichas sentencias, siendo interpretaciones



Código:	■■■■■	Fecha:	■■■■■	
Firmado Por	■■■■■			
■■■■■ de verificación	■■■■■	Página:	7/25	

divergentes las posiciones de las partes sobre si en el caso concreto de autos se cumplen o no los requisitos que exige el TS para que estas cláusulas limitativas de intereses sean válidas.

Necesariamente, por tanto, debe partirse de la sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de [REDACTED] y su auto de aclaración de [REDACTED] del mismo año, citados por ambas partes, que fijan una serie de precisiones sobre la posibilidad de que las denominadas “cláusulas suelo” puedan ser declaradas nulas por infringir la normativa sobre consumidores y usuarios, criterios mantenidos por otras posteriores como la de fecha [REDACTED] y [REDACTED] o [REDACTED]. Como ratifica y resume la reciente sentencia de fecha [REDACTED] n° 101/2019, y otras posteriores citadas por la sentencia del TS [REDACTED] de [REDACTED] como SSTs 727/2018, [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] 128/2019, de [REDACTED] 188/2019, de [REDACTED] que vuelven a explicar el alcance del control de transparencia material en los siguientes términos “ Conforme a la jurisprudencia de esta sala y del TJUE, entre otras SSTs 241/2013, de [REDACTED] (RJ 2013, 3088) , 464/2014, de [REDACTED] (RJ 2014, 4660) , 593/2017, de [REDACTED] (RJ 2017, 4759) y 705/2015, de [REDACTED] (RJ 2015, 5714) y STJUE de [REDACTED] (TJCE 2014, 105) (Caso Kásler ), de [REDACTED] (TJCE 2016, 309) ( caso [REDACTED] ) y de [REDACTED] (TJCE 2017, 171) ( caso Ruxandra, Paula Andricius y otros); 209/2019, de [REDACTED] y 188/2019, de [REDACTED] el deber de transparencia comporta que el consumidor disponga “antes de la celebración del contrato” de información comprensible acerca de las condiciones contratadas y las consecuencias de dichas cláusulas en la ejecución del contrato celebrado. De forma que el control de transparencia tiene por objeto que el adherente pueda conocer con sencillez tanto la carga económica que realmente le supone el contrato celebrado, esto es, el sacrificio patrimonial realizado a cambio de la prestación económica que quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación de los riesgos del desarrollo del mismo.

Respecto de las condiciones generales que versan sobre elementos esenciales del contrato se exige una información suficiente para permitir al consumidor adoptar su decisión de contratar con pleno conocimiento de la carga económica y jurídica que le supondrá concertar el contrato con aquellas cláusulas, sin necesidad de realizar un análisis minucioso y pormenorizado del contrato. Esto excluye que pueda agravarse la carga económica que el contrato supone para el consumidor, tal y como éste la había percibido, mediante la inclusión de una condición general que supere los requisitos de incorporación, pero cuya trascendencia jurídica o económica pase inadvertida al consumidor porque se le da un inapropiado tratamiento secundario y no se facilita al consumidor la información clara y adecuada sobre las consecuencias jurídicas y económicas de dicha cláusula en la caracterización y ejecución del contrato.



Código:	[REDACTED]	Fecha:	[REDACTED]	
Firmado Por	[REDACTED]			
[REDACTED] de verificación	[REDACTED]	Página:	8/25	

La información precontractual es la que permite realmente comparar ofertas y adoptar la decisión de contratar. No se puede realizar una comparación fundada entre las distintas ofertas si al tiempo de realizar la comparación el consumidor no puede tener un conocimiento real de la trascendencia económica y jurídica de las cláusulas del contrato ofertado.

El diferencial respecto del índice de referencia, y el TAE que resulta de la adición de uno al otro, que es la información en principio determinante sobre el precio del producto con la que el consumidor realiza la comparación entre las distintas ofertas y decide contratar una en concreto, pierde buena parte de su trascendencia si existe un suelo por debajo del cual el interés no puede bajar. Por tanto, es preciso que en la información precontractual se informe sobre la existencia de ese suelo y su incidencia en el precio del contrato, con claridad y dándole el tratamiento principal que merece.”

A modo de resumen, cabría señalar que el Tribunal Supremo no ha declarado nulas las cláusulas como la que nos ocupa por el mero hecho de haber un suelo en la escritura hipotecaria para el pago de los intereses cuando estos bajan, sino que señala que ello sólo será posible en los casos en los que tales cláusulas **no superen un doble test de transparencia:**

a) el primero, llamado control formal o de incorporación, referido a si la cláusula es clara en sí misma, y a cómo se incorporó al contrato, y ello conforme lo dispuesto en los artículos 5.5 y 7 de la Ley [redacted] de [redacted] sobre Condiciones Generales de la Contratación, en relación con la Orden Ministerial de [redacted] sobre transparencia de las condiciones financieras de los Préstamos Hipotecarios (derogada por la Orden EHA/2899/2011, de [redacted] de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios). Esto es, es exigible una redacción transparente, clara, concreta y sencilla, refiriendo al respecto el art. 80.1 TRLCU “a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa [...]”; b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido”.

b) y el segundo, llamado control material o de transparencia, relativo al grado de conocimiento del cliente sobre la incorporación de dicha cláusula y las consecuencias jurídicas y económicas que conllevan su aceptación, el cual sólo puede aplicarse a consumidores y está vedado en la contratación entre empresarios (STS [redacted] de [redacted] entre muchas otras).

**TERCERO.**– Previamente a analizar el doble control de transparencia, deben valorarse los efectos del documento de [redacted], por el que establece un tipo fijo del 2% durante tres años y se pacta una renuncia a reclamar y cuya nulidad también se insta en la demanda. El TS en diversas sentencias, como la nº 558/17 de [redacted] y que matiza la sentencia del TS de [redacted] y [redacted]



Código:	[redacted]	Fecha:	[redacted]
Firmado Por	[redacted]		
[redacted] de verificación	[redacted]	Página	9/25









que recoge el Tribunal Supremo, sin que se haya negado la condición de consumidor de la parte actora.

En primer lugar, no se ha acreditado por la parte demandada, como le incumbía, que con carácter previo a la contratación facilitase al cliente la información necesaria y suficiente para que conociese, no ya la existencia de la cláusula, sino la verdadera trascendencia económica que la misma tenía para el contrato. No constando documentación alguna entregada a la parte actora antes de la firma del préstamo, como folleto informativo u oferta vinculante, exigida a la fecha del contrato en el Orden EHA/2899/2011, de [REDACTED] de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. No consta que se entregara oferta vinculante con antelación a los prestatarios.

Tampoco ha resultado demostrado que se practicaran simulaciones de escenarios diversos en relación al comportamiento de los tipos de interés, ni que se suministrara un estudio sobre el coste comparativo de asegurar la variación del tipo de interés en relación con la evolución posible del índice para el período al que pudiera contratarse la cobertura. La información que hubiera hecho comprender al demandante el real sentido del contrato es aquella que les permitiera entender fácilmente que en realidad estaba pactando un préstamo a interés fijo variable sólo al alza, y esa información no consta que se haya ofrecido aquí.

Si con anterioridad a la firma de la escritura pública no consta que se informara de manera clara y transparente sobre la trascendencia económica de la cláusula suelo, esa ausencia de información tampoco puede considerarse subsanada en el momento de la firma, incluyéndose la cláusula entre el resto de condicionado económico de la escritura.

En este sentido debe recordarse que la STS de [REDACTED] declara que la cláusula *“no puede estar enmascarada, entre informaciones abrumadoramente exhaustivas que, en definitiva, dificultan su identificación y proyecta sombras sobre lo que considerado aisladamente sería claro”*. Y eso es lo que ocurre en el presente caso, se pone el énfasis en que se trata de un crédito con interés variable, pero añadiendo un párrafo, sin siquiera resaltar, ni con numeración independiente, ni título referido al límite mínimo, incluyendo un límite mínimo del 3,50 y 4 correlativamente % por ciento anual.

Lo anterior no se desvirtúa por el hecho de que interviniera en la escritura el Sr. Notario y procediera a la lectura de la escritura pública o que recogiera que había tenido a la vista una oferta vinculante, si esta no consta entregada y firmada por la actora, además aún cuando se diera lectura a esa cláusula, ello es insuficiente para atender el control de transparencia en los parámetros antes expuestos, pues de los términos de esa lectura no se puede inferir que el prestatario llegasen a alcanzar la comprensión real de



Código:	[REDACTED]	Fecha:	[REDACTED]
Firmado Por	[REDACTED]		
[REDACTED] de verificación	[REDACTED]	Página:	14/25

su importancia en el desarrollo del contrato, es decir, qué suponía esa cláusula durante los años de duración pactada.

Finalmente, concurre el criterio señalado por el TS en su Auto de [REDACTED] como suficiente para concluir que la cláusula es abusiva. Señala el Alto Tribunal en esta resolución, que “la creación de la apariencia de un contrato de préstamo a interés variable, cuando el índice de referencia o su evolución, previsible para el profesional, a corto o medio plazo lo convertirán en interés mínimo fijo, variable nada más al alza, constituye uno de los diferentes supuestos de falta de transparencia y de cláusula abusiva, sin necesidad de que concorra ningún otro requisito”.

Por todos los motivos expuestos, he de concluir que la cláusula litigiosa de la escritura es nula por falta de la necesaria claridad y transparencia.

**QUINTO.-** En cuanto a las consecuencias de la nulidad declarada, ninguna de las partes se plantea la subsistencia del contrato de préstamo sin la cláusula declarada nula, y en cuanto a la petición de condena interesada además de la acción declarativa de nulidad, la parte actora en su demanda solicita la restitución de las sumas percibidas en exceso por la entidad bancaria en aplicación de la cláusula nula si bien lo hace partiendo de la base de la nulidad del acuerdo de [REDACTED] por lo que dicho cálculo no puede considerarse válido.

En cuanto a los efectos de la nulidad, debe aplicarse la sentencia del Tribunal Europeo, dictada en fecha [REDACTED] en los asuntos acumulados C-154/15, C-307/2015 Y C-308/15, la cual ha declarado contraria al Derecho de la Unión la doctrina que establece el Tribunal Supremo en materia de retroactividad de los efectos de nulidad de la cláusula declarada abusiva.

En consecuencia y aplicando esta doctrina, se estima que deja de ser vinculante la doctrina anterior del TS, modificada por la sentencia del Pleno de [REDACTED] debiendo declararse los efectos de la nulidad de la cláusula de limitación del tipo de interés desde su suscripción, debiendo condenarse a la entidad demandada a restituir las sumas percibidas en exceso en aplicación de dicha cláusula desde la firma del contrato de préstamo hasta que fue eliminado en el acuerdo de [REDACTED] cantidad a determinar en ejecución de sentencia, todo ello con más los intereses legales desde sus respectivos pagos y los procesales ex artículo 576 de la LEC

**SEXTO.-**En cuanto a la petición de nulidad de la cláusula de gastos inserta en las tres escrituras :

Siendo las cláusulas discutidas condiciones generales de la contratación insertas en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, y en función de que el contrato de préstamo es de fecha anterior al TRLCU, en principio no resultaría aplicable el mismo sino la Ley [REDACTED] de [REDACTED] General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (en adelante LGCU). No obstante el TS ya en las sentencias



Código:	[REDACTED]	Fecha:	[REDACTED]	
Firmado Por	[REDACTED]			
[REDACTED] de verificación	[REDACTED]	Página	15/25	



Por lo tanto, la cláusula de gastos de la escritura sería nula por abusiva y por su generalidad al atribuir de forma genérica e indiscriminada al consumidor todos los gastos de un contrato suscrito por dos partes. Se trata de una cláusula no negociada individualmente en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor que en contra de las exigencias de la buena fe y en perjuicio del consumidor causa un importante desequilibrio en los derechos y obligaciones derivados del contrato, y ello porque de modo genérico e indiscriminado, atribuye al prestatario todos los gastos derivados del contrato, sin limitación alguna, y por ello sin considerar los distintos gastos concretos, sin atender a lo establecido por la normativa sectorial concreta sobre la parte que debe soportarlos, sin atender a la reciprocidad de intereses propia de los contratos onerosos, ni a la parte que por ser especialmente favorecida por el gasto tiene interés en el mismo, atribuyendo al prestatario todos los gastos.

**SEPTIMO .-** En cuanto a las consecuencias de la nulidad, conforme declara la sentencia del Tribunal Supremo nº [REDACTED] de [REDACTED] no opera lo dispuesto por el art. 1.303 del Código Civil como efecto jurídico directo de la nulidad de un contrato en orden a la restitución recíproca de las cosas que hubieran sido objeto del contrato, con sus frutos, y el precio con sus intereses, pues el banco demandado no ha recibido de forma directa cantidad alguna por los referidos gastos, por lo cual con base al citado precepto no es posible su condena a la restitución de tales gastos. También en la sentencia de Pleno nº [REDACTED] de [REDACTED] se ofrece respuesta a dicha cuestión, y lo ratifica la sentencia nº 546/2019 de [REDACTED] también del TS, y dispone que decretada la nulidad de la cláusula y su expulsión del contrato, habrá de actuarse como si nunca se hubiera incluido (rectius, predispuesto), debiendo afrontar cada uno de los gastos discutidos la parte a cuyo cargo corresponde, según nuestro ordenamiento jurídico. "El efecto restitutorio derivado del art. 6.1 de la Directiva y previsto en el art. 1303 CC no es directamente aplicable, en tanto que no son abonos hechos por el consumidor al banco que éste deba devolver, sino pagos hechos por el consumidor a terceros (notario, registrador de la propiedad, gestoría, etc.), en virtud de la imposición contenida en la cláusula abusiva. "No obstante, como el art. 6.1 de la Directiva 93/13 exige el restablecimiento de la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula, debe imponerse a la entidad prestamista el abono al consumidor de las cantidades, o parte de ellas, que le hubieran correspondido abonar a ella de no haber mediado la estipulación abusiva. En palabras de las sentencias 147/2018 y 148/2018, anulada la condición general, debe acordarse que el profesional retribuya al consumidor por las cantidades indebidamente abonadas. Esta doctrina jurisprudencial de esta Sala ha sido confirmada por la reciente sentencia del TJUE de [REDACTED] en los asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19 y su vez por la sentencia del Pleno de la Sala Primera de [REDACTED]. La citada sentencia del TJUE de [REDACTED] fija la siguiente doctrina sobre la cuestión objeto de la



Código:	[REDACTED]	Fecha:	[REDACTED]
Firmado Por	[REDACTED]		
[REDACTED] de verificación	[REDACTED]	Página	17/25



Audiencia Provincial de [REDACTED] en sentencias de fecha [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] así como por el Tribunal Supremo en sus sentencias de fecha [REDACTED] [REDACTED] que ratifica de nuevo la citada sentencia de [REDACTED] [REDACTED] y de [REDACTED] [REDACTED]. Según esta última sentencia, dictada aplicando la doctrina del TJUE de la sentencia de [REDACTED] [REDACTED] *“Por tanto, de acuerdo con las normas de Derecho nacional aplicables en defecto de cláusula, los gastos notariales generados por el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario debían repartirse por mitad, razón por la cual el banco demandado sólo podía ser condenado a reintegrar la mitad”*

En cuanto a los **aranceles registrales**, al respecto declaran las STS [REDACTED] 2019 de [REDACTED] [REDACTED] y ratifica la sentencia de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] lo siguiente: 1.- *En lo que atañe a los gastos del registro de la propiedad, el Real Decreto 1427/1989, de [REDACTED] [REDACTED], por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, establece en la Norma Octava de su Anexo II, apartado 1.o, que: «Los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado». Con arreglo a estos apartados del art. 6 LH, la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente por el que lo transmita (b) y por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir (c). A diferencia, pues, del Arancel Notarial, que si hace referencia, como criterio de imputación de pagos a quien tenga interés en la operación, el Arancel de los Registradores de la Propiedad no contempla una regla semejante al establecer quién debe abonar esos gastos, sino que los imputa directamente a aquél a cuyo favor se inscriba o anote el derecho. 2.- Desde este punto de vista, la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, por lo que es a éste al que corresponde el pago de los gastos que ocasione la inscripción del contrato de préstamo hipotecario. 3.- En cuanto a la inscripción de la escritura de cancelación, ésta libera el gravamen y, por tanto, se inscribe en favor del prestatario, por lo que le corresponde este gasto.”*

En cuanto a los **gastos de la gestoría**, al ser servicios prestados por una empresa privada no existe normativa que los regule, correspondiendo su pago a quien contrata los servicios de la misma, debiendo presumirse que es la entidad financiera por ser la primera interesada en que se gestione tanto la liquidación del correspondiente impuesto y la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario, debiendo señalarse que estamos ante un servicio privado que no es necesario, pudiendo el prestatario asumir personalmente tales tareas de gestión, que no implican gran complejidad como para requerir los servicios de un profesional, o contratar tales servicios con una gestoría de su elección, que puede cobrar honorarios menores, debiendo por lo dicho considerarse que estamos ante la imposición al consumidor de un servicio complementario o accesorio no solicitado por el mismo, y que como tal está contemplada por el art. 89-4 del Real



Código:	[REDACTED]	Fecha:	[REDACTED]
Firmado Por	[REDACTED]		
[REDACTED] de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	19/25

Decreto Legislativo [REDACTED] (RCL 2007, 2164) como cláusula abusiva. Pese a que por esta juzgadora se venía aplicando el criterio del TS de sus sentencias de [REDACTED] y la más reciente de [REDACTED] que estimaban que la gestión beneficiaba a ambas partes y que el gasto generado por este concepto debería ser sufragado por mitad, criterio este también mantenido por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de [REDACTED], lo cierto es que la sentencia del TJUE de [REDACTED] asuntos acumulados C-224 /19 y 259/19, ratifica el criterio de prohibición de integración, en caso de que no exista legislación nacional supletoria aplicable, gastos que de otro lado no han sido tratados en la STS 457/2020, de [REDACTED]. Lo cual lleva a interpretar que a falta de legislación que regule los gastos de gestoría, declarada la nulidad de su imposición, es el banco el que debe asumir el coste. Este criterio ha sido recientemente ratificado por la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de [REDACTED] 555/2020, que declara que dado que antes de la Ley [REDACTED] de [REDACTED] no existía ninguna previsión normativa sobre como debían abonarse los gastos de gestoría, no cabe negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula declarada abusiva.

Por lo que la cantidad a abonar conforme al petitum, y según obra en las facturas aportadas no impugnadas por la demandada:

Escritura de préstamo y constitución de hipoteca de fecha [REDACTED]

Factura de Notaría: 486,31 x 50%: 243,15 .- euros. -

Factura de Registro: 152,28.- euros. -

Factura Gestoría: 153,38.- euros.

Escritura de ampliación de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED]

Factura de Notaría: 389,05 x 50%: 194,52.- euros.

- Factura de Registro: 278,86.- euros.

- Factura Gestoría: 201,84.- euros.

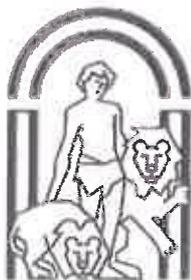
Escritura de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED]

Minuta de Notaría: 165,35 x 50%: 81,67.- euros

. - Factura de Registro: 48,08.- euros.

- Factura Gestoría: 141,52.- euros.

Lo que hace un total de 1.495,30.- EUROS.



Código:	[REDACTED]	Fecha:	[REDACTED]
Firmado Por	[REDACTED]		
[REDACTED] de verificación	[REDACTED]	Página	20/25



por esta Sección de la Audiencia Provincial de Valladolid hasta la sentencia del TJUE citada, lo que motivó que esta Sala acordase la suspensión de la resolución de los recursos en los que se planteaba el carácter abusivo de la comisión de apertura hasta que por el TJUE se resolviese la cuestión prejudicial planteada.

Resuelta la referida cuestión prejudicial por el TJUE por sentencia de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ante las dudas de interpretación que suscitaba el contenido de la misma esta Audiencia Provincial consideró conveniente mantener la suspensión o no realizar el oportuno señalamiento para la deliberación votación y fallo hasta que por el Tribunal Supremo se pronunciase sobre dicha cuestión al objeto de unificar criterios sobre la misma.

Finalmente el Tribunal Supremo con fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha dictado la primera sentencia resolviendo un recurso de casación sobre un contrato de crédito hipotecario con consumidores, en el que figuraba una cláusula sobre comisión de apertura, aplicando y/o interpretando la sentencia de Tribunal de Justicia de la Unión Europea antes citada, en la que advierte expresamente que no cabe una solución unívoca sobre la validez o invalidez de este tipo de cláusulas, lo que hace necesario comprobar si la sentencia recurrida en cada caso aplica adecuadamente los criterios fijados por el TJUE, en cuya interpretación debemos partir de los criterios aplicados por el Tribunal Supremo en el caso concreto examinado en dicha sentencia, en la que modifica su doctrina contenida en la sentencia de pleno [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en el sentido de que, al no formar parte la comisión de apertura de los elementos esenciales del contrato, en los términos del art. 4.2 de la Directiva 93/13/CEE, puede ser objeto de control de contenido (abusiva) aunque sea transparente, y señala que "para evaluar el control de transparencia la Sala parte del concepto legal de la comisión de apertura como retributiva de los gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo hipotecario asumido en el apdo. 57 de la sentencia del TJUE que indica que el destino de la comisión de apertura es, de acuerdo con la normativa nacional pertinente, cubrir el coste de las actuaciones relacionadas con el estudio, la concesión o la tramitación del préstamo o crédito".

La cláusula de comisión de apertura pactada en la escritura objeto de la presente listis establece

CUARTA.- También se devengará en favor de la Caja una comisión de apertura de MIL DOSCIENTAS SETENTA Y CINCO EUROS (1.275.- EUROS), que serán exigibles en el momento del abono del préstamo."

En la escritura de ampliación de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

"CUARTA. COMISIONES E INTERESES.- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] percibirá, en concepto de comisión de apertura el 1, 25 por ciento, sobre el



Código:	[REDACTED]	Fecha:	[REDACTED]	
Firmado Por	[REDACTED]			
Código de verificación	[REDACTED]	Página	22/25	





Por todo ello debemos considerar que la cláusula objeto de impugnación no es nula .

**UNDECIMO** La estimación sustancial de la demanda conlleva, de conformidad con el art. 394.1 de la LEC, la imposición de las costas a la parte demandada.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,  
**FALLO**

**QUE ESTIMANDO SUSTANCIALMENTE** la demanda formulada por D. [REDACTED]  
y DÑA [REDACTED] contra [REDACTED]  
[REDACTED] :

1º.- DECLARO la nulidad de la cláusula cláusula financiera TERCERA BIS inserta en la escritura [REDACTED] al protocolo 3.321 del Notario D.

, de la cláusula financiera OCTAVA de la escritura de ampliación de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] al protocolo 1.403 del Notario D. [REDACTED], relativa la límite mino y de la cláusula financiera TERCERA relativa la interes mínimo de la escritura de ovación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] al protocolo 1.789 del Notario D.

2º. CONDENO a la demandada, a restituir las cantidades que indebidamente se hubieran abonado por su aplicación de tal clausula, desde el inicio del contrato a determinar en ejecución de sentencia, siendo la cantidad a reintegrar la diferencia, entre los intereses efectivamente abonados con aplicación de limitación al tipo remuneratorio y los pagos que hubiese tenido que efectuar la parte actora en caso de que la cláusula de limitación de interés no hubiera existido condenando a la demandada a reintegrar a la parte actora todo lo que hubiese obtenido en exceso en concepto de intereses remuneratorios por su aplicación, incluyendo el capital que se debió amortizar

Las cantidades deberán ser calculadas conforme a lo previsto en la escritura de préstamo hipotecario , ampliación y novación siendo el tipo de interés pactado en las escrituras y el acuerdo privado suscrito de [REDACTED] .

.3º DECLARO la nulidad de la cláusula cláusula financiera QUINTA inserta en la escritura [REDACTED] al protocolo 3.321 del Notario D. .

de la cláusula financiera NOVENA de la escritura de ampliación de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED] al protocolo 1.403 del Notario D. [REDACTED], y de la cláusula financiera SEPTIMA de la escritura de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria de fecha [REDACTED]



Es copia auténtica de documento electrónico

Código:	[REDACTED]	Fecha	[REDACTED]
Firmado Por	[REDACTED]		
[REDACTED] de verificación	[REDACTED]	Página	24/25



al protocolo 1.789 del Notario D. [redacted], relativas a la imputación de gastos.

4º CONDENO a la demandada a abonar a la actora la cantidad de 1.495,30 euros con más los intereses legales desde cada cobro y los procesales ex artículo 576 LEC

Se absuelve a la demandada del resto de pretensiones deducidas en su contra.

Todo ello con expresa condena en costas a la demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma pueden formular recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de [redacted] que deberá interponerse ante este Juzgado en el **plazo de los veinte días** siguientes al de su notificación y el recurrente deberá constituir y acreditar al tiempo de la interposición el **depósito para recurrir de 50 euros**, mediante su ingreso en la Cuenta de Consignaciones de este Juzgado, sin cuyos requisitos no se admitirá a trámite el recurso.

Así por esta mi sentencia la pronuncio, mando, y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** La anterior sentencia ha sido leída y publicada por la Magistrada-Juez que la suscribe en el mismo día de su fecha, estando celebrando audiencia pública con mi asistencia como Letrada de la Administración de Justicia, doy fe.



Es copia auténtica de documento electrónico

Código:	[redacted]	Fecha:	[redacted]	
Firmado Por	[redacted]			
Código de verificación	[redacted]	Página:	25/25	